— Já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que os parágrafos do art. 15 do Decreto-lei n. 3.365/41 não foram recepcionados pela Constituição de 1988, com o que não é mais possível a imissão provisória na posse mediante o depósito do valor cadastral, com a dispensa de avaliação prévia.

— Havendo avaliação prévia, que considerou as condições em reais do bem a ser expropriado, assim as limitações do aproveitamento, em razão de ser área de proteção especial por interesse urbanístico, não há nem ilegalidade nem abuso de poder na decisão que autoriza a imissão provisória na posse, afastada, neste passo, a intervenção do expropriante para o acompanhamento da avaliação.

— É suficiente para o início do processo expropriatório que a inicial apresente a planta ou descrição do bem e suas confrontações.

— Denegação da ordem.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Mandado de Segurança nº 41/95

Impetrante: Agor Imobiliária Primavera S/A
Impetrado: Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital
Relator: Sr. Desembargador C.A. MENEZES DIREITO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas.

ACORDAM, por unanimidade, os Desembargadores da 1a. Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em denegar a ordem, revogada a liminar.

Ordem de segurança contra despacho de imissão provisória na posse de imóvel expro-

priado, com alegação de valor irrisório. A impetrante sustenta que foi vencedora de uma ação possessória em face de Confiança Atlético Clube e de Grêmio Recreativo Escola de Samba Acadêmicos do Salgueiro. Acontece que a segunda ré, irresignada, obteve do Prefeito a promessa de expropriação do bem, o que foi efetivado. Alega a impetrante que a autoridade impetrada não determinou a citação imperativa para o acompanhamento da perícia prévia, que desde logo se iniciou, quando lhe seria facultada a indicação de assistente técnico e a elaboração de quesitos. Por outro lado, a inicial sequer apresenta a designação correta dos lotes que compõem o imóvel expropriado.

O relator de então, o eminente Des. Rebello de Mendonça, deferiu a liminar (fls. 87).

As informações esclarecem que a legislação pertinente, diante da urgência e do interesse público, autoriza a imissão provisória sem qualquer contraditório, subordinando-se, no caso de imóveis residenciais, à confecção de laudo prévio, o que foi feito, estando o laudo correto e bem elaborado. Para as informações, o preço fixado provisoriamente, que busca, tão-somente, indenizar o desapossamento provisório, prudentemente tem lastro em uma das conclusões do laudo, e foi arbitrado em valor superior ao ali calculado, o que demonstra sua inteira correção e justiça.

O Município está nos autos atacando, na qualidade de litisconsorte necessário, a liminar deferida, não conhecendo a Corte do agravo regimental manifestado. Para o Município, toda a discussão sobre o valor da indenização dependerá de uma adequada dilação probatória.

A Procuradoria de Justiça, Dra. Lúcia Maria Cuinhas da Cunha é pela concessão da ordem.

É o relatório.

As impugnações apresentadas pela empresa impetrante centram-se na falta de citação do expropriado para acompanhar a perícia prévia, que, desde logo, se iniciou, quando, então, lhe seria facultada a indicação de assistente técnico e quesitos, e, ainda, na deficiência da peça inaugural, obscura e incompleta, eis que pede o aditamento posterior considerando a dificuldade de apurar no Registro Imobiliário, a "perfeita designação dos lotes que compõem o imóvel expropriado".

O imóvel em questão não está sob a égide do Decreto-lei nº 1.075/70, que regular a imissão *initio litis*, em imóveis residenciais urbanos, ou seja, a "imissão na posse de prédios residenciais urbanos, habitados pelo proprietário ou por compromissário comprador", como anota José Carlos de Moraes Salles (A Desapropriação à luz da Doutrina e da Jurisprudência, RT, São Paulo, 2ª ed., 1992, p. 268). Assim, o exame da questão deve ter presente a disciplina do Decreto-lei nº 3.365/41, particularmente do art. 15.

Já o Colendo Superior Tribunal de Justiça decidiu que apenas o *caput* do art. 15 foi recepcionado pela nova Constituição, "o que não acontece com os demais parágrafos do citado artigo" (RSTJ 52/120). Para o Superior Tribunal de Justiça, condicionar a imissão provisória na posse ao prévio depósito de seu valor fixado em avaliação prévia, não nega vigência ao § 1º do art. 15 do Decreto-lei nº 3.365/41, eis que o "referido dispositivo não se harmoniza com o art. 5º, XXIV, da Constituição, que exige para a desapropriação, "justa e prévia indenização em dinheiro", achando-se, pois, revogado. Com efeito não se pode olvidar que a perda da posse significa, em última análise, a supressão de quase todos os poderes inerentes ao domínio" (RSTJ 63/393).

Assim, o que se deve enfrentar é a interpretação correta do *caput* do art. 15 que refere-se a uma eventual alegação de urgência pelo expropriante e ao depósito da quantia arbitrada, de conformidade com o antigo art. 685 do Código de Processo Civil, que não mais vige.

Afastada a hipótese da imissão provisória na posse do imóvel com o apoio nos parágrafos do art. 15, citado, não recepcionados pela Constituição de 1988, segundo assentou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sendo aconselhável, para a melhor prestação da jurisdição, acolhê-la, a imissão provisória na posse do bem imóvel expropriado, em não se cuidando de imóvel residencial urbano, não mais pode ser efetivada sem uma prévia avaliação.

No rito do Decreto-lei nº 1.075/70, baixado com o efeito de impedir que o expropriado veja-se despojado do bem sem suficientes recursos para aquisição de nova casa própria, o que não era refletido pelo depósito do valor cadastral do imóvel, sempre inferior ao valor real apurado em avaliação no processo de desapropriação, autoriza o depósito do valor ofertado se este não for impugnado pelo expropriado em cinco dias da intimação da oferta (art. 1º), sendo certo que, impugnada a oferta, o juiz, se considerar necessário, poderá valer-se de perito avaliador, fixando, de qualquer modo, em quarenta e oito horas, o valor provisório do imóvel (Art. 2º). E, em tais casos, exatamente porque se trata de ato do juiz, que poderá, até mesmo, dispensar a audiência do perito, não se faz necessária a intervenção de assistentes técnicos designados pelas partes.

Nestes autos, o juiz determinou a elaboração de avaliação prévia por perito de sua confiança, o qual apresentou um laudo considerando duas possibilidades, de acordo com a utilização do imóvel, tendo o Magistrado por uma delas.

Ora, se o Magistrado valeu-se de prévia avaliação, não praticou ele qualquer ilegalidade ao fixar o valor para a imissão provisória na posse, não sendo necessário para essa perícia a intervenção das partes mediante a indicação de assistente técnico e a elaboração de quesitos.

A vedação existente é para autorizar a imissão na posse sem a prévia avaliação, diante da declaração de urgência, não tendo o menor sentido, para casos não cobertos pelas regras do Decreto-lei nº 1.075/70, impor ao Poder Público expropriante limitação maior que a do depósito do valor apurado por perito oficial.

Desse modo, o contraditório, nesta parte, não está prejudicado pela falta de participação do expropriado no processo de avaliação para a determinação do valor provisório do imóvel, ou seja, do valor para o efeito de determinar a imissão provisória. O invocado parágrafo único do art. 14 do Decreto-lei nº 3.365/41 aplica-se para a elaboração do laudo definitivo, cabível, então, o livre contraditório para a discussão do valor final da indenização pela desapropriação.

A jurisprudência da nossa Corte tem a mesma direção, assim no julgamento do Mandado de Segurança nº 256/88, relator o Des. Adolphino Ribeiro, quando se entendeu que "havendo nos autos, antes da imissão provisória da posse, laudo oficial de avaliação do imóvel expropriado, o valor neste atribuído é que deve ser depositado previamente e não o cadastral, somente prevalente em caso de urgência e quando desconhecido o valor real".

O Magistrado, neste caso, diante da alternativa do perito, optou pelo valor da oferta, tendo presente que aquele encontrado considerando a destinação do imóvel, área de proteção de ambiente cultural, pelo Decreto nº 11.956/93, era inferior, e o outro considerando a livre disposição do bem, conforme o permitido para os demais terrenos da rua, estava em desacordo com a realidade fáctica.

A estória da área está bem descrita pelo visor oficial (fls. 59 a 61) e mostra que desde 1966 havia interesse na desapropriação, tombado uma parte dela, a ocupada pelas arquibancadas do Conjunto Esportivo Confiança, nos termos da Lei nº 166/80, estabelecendo o Decreto nº 6.997/87 condições de uso e ocupação do solo para o bairro no qual se situa a área, e, finalmente, outro decreto municipal, o de nº 12.795/94, cria e delimita a área de especial interesse urbanístico na antiga Fábrica de Tecidos Confiança e seu entorno. Para o perito, as providências adotadas desde tempos recuados alteraram o valor do imóvel, limitando, dessa maneira, o aproveitamento que o terreno pode ter hoje.

Não há, pois, qualquer incompatibilidade no acolhimento desse valor atribuído pelo Magistrado, superior mesmo ao do perito, levando em conta as condições da área.

Por outro lado, é necessário, também, reconhecer que o máximo respeito devido ao direito de propriedade, não pode imobilizar o Poder Público na criação de condições melhores para a vida dos cidadãos, dentre as quais está, sem dúvida, a preservação ambiental e a proteção ao patrimônio da cidade, na alçada dos órgãos próprios do Poder Executivo.

A outra alegação do impetrante também não pode prosperar eis que a área está delimitada, constando da inicial a indicação suficiente para o deflagrar do processo expropriatório.

Destarte, a Corte denega a ordem, cassando a liminar deferida.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 1995

Desembargador Ellis Figueira, presidente

Desembargador C.A. Menezes Direito, relator